

قرار عشوائى بزيادة تراخيص البناء يثير أزمة فى المحافظات

هدية الحكومة التى أسقطتها على رعوس الغلابة

الخبراء يحذرون: ابتعدوا عن المساكن الشعبية حتى لا تعدت ثورة



زيادة رسوم
التراخيص تدمر
الجزء الباقى من
سوق العقارات

فى الوقت الذى صدعتنا فيه وسائل الإعلام الرسمية بقرب انتهاء مشاكلنا وأنا أخيراً سنعيش حياة زى الورد لدرجة أن صورت إعلانات التلفزيون المصريين بأنهم يسكنون القصور ويعيشون فى جنة خضراء.. كانت الصورة الحقيقية الكريهة لحكومة أحمد نظيف تطل برأسها وتلقى قبلة على رعوس الغلابة. برفع رسوم تراخيص المباني لما يقارب «٨» أضعاف.

الخبراء وصفوا القرار بأنه كارثة ستدمر الجزء الباقى من سوق العقارات وستجعل مجرد التفكير فى عشة صغيرة أصعب من الوصول إلى المريح.

فالسادة الكبار قرروا حرماننا والتضييق علينا ليعيشوا هم وذوهم فى القصور الفارهة. القرار القنبلة يحمل رقم «٢٣٥» لسنة ٢٠٠٥ صدر فى ٢٢/١٠/٢٠٠٥ وتقرر تطبيقه منذ ٢٢/٩/٢٠٠٥ القرار يتضمن فى مادته الأولى زيادة الرسوم إلى ٥٠٠ جنيه للمتر المسطح مباني للمناطق الواقعة بمحافظة القاهرة والجيزة حتى الكيلو «٢.٥» طريق مصر اسكندرية الصحراوى و«٤٠٠» جنيه للمتر المسطح من المباني الواقعة فى محافظات الوجه البحرى والقناة وكذلك مراكز مدينة الإسكندرية و«٣٠٠» جنيه للمتر المسطح للمباني الواقعة فى نطاق الوجه القبلى.

الزيادة التى تقررت بلا دراسة كما وصفها أحد مهندسى التنظيم بالمنوفية ستدمر أى أمل فى شراء أو إيجار شقة صغيرة مساحتها ٣٠ متراً فبعد صدور القرار وتطبيقه بأثر رجعى من ٩/٢٢ أدى ذلك إلى لجوء إدارة التراخيص بالمحليات لطالبة من حصلوا على تراخيصهم لاستكمال دفع الرسوم.

المهندس قدم لنا نموذجاً لهذه الزيادة الجهنمية التى ستؤثر على نسبة التأمينات والتى تقدر بـ ٢.٧٥٪. فعلى سبيل المثال إذا أراد مواطن بناء قطعة أرض ٢٠٠ متر خمسة طوابق، كانت تكلفة الرخصة والبناء

الذى تهرب من التعامل الرسمى وبالتالى تفتقر إلى الخدمات ولا يكون لها تسجيل عقارى فلا رسوم التسجيل العينية للعقارات حتى يتسجع الناس على التنظيم، نجد القرارات العشوائية تصدر لتصيب السوق بالتخبط والفوضى.

د. الخولى أشار إلى أن المتعارف عليه دولياً هو أنه إذا زادت نسبة الطلب عن المعروض من المساكن تعرف باسم «أزمة إسكان على المدى القصير»، لأن السوق فى هذه الحالة سيتحرك ليقبل الفجوة بين العرض والطلب.

أما لو أن لدينا نسبة من المساكن الآيلة للسقوط هنا نسمى المشكلة «كيفية». فى ظهور المخالفات والعشوائيات

التى تهرب من التعامل الرسمى وبالتالى تفتقر إلى الخدمات ولا يكون لها تسجيل عقارى فلا يستطيع صاحبها طرحها فى السوق أو رهنها فى أى مشروع.

وهذا يعنى وجود نوع من الخلل تفرد به مصر عن غيرها من الدول، فلا توجد عدالة فى توزيع المساكن كذلك زادت أسعار الوحدات خاصة فى المدن الجديدة نتيجة التمويل البنكى للعقارات وهو ما يعنى أن الشاب يحصل على الشقة «مديونة» ثم تزيد الديون بسبب الرهن العقارى لتصبح خارج إمكانيات الجميع ولذلك -الكلام للدكتور الخولى- لم يكن غريباً أن يشير تقرير البنك الدولى إلى عدم وجود ١٢ مليون فقير فى مصر، ومن المتوقع زيادتهم. هؤلاء بحسب

التقرير أول مشكلة تواجههم هى عدم وجود السكن المناسب، كذلك لدينا إحصائيات تؤكد تزايد عدد الشباب الذين عقدوا قرانهم دون أن يجدوا سكناً.

كل هذه الظروف مع وجود مثل هذه القرارات العشوائية ستؤدى إلى زيادة سعر الوحدة السكنية على المواطن البسيط غير القادر أصلاً على الشراء فى ظل تخلى الدولة عن مسئوليتها فى تحقيق التوازن الاجتماعى أو دعم مواد البناء التى اشتعلت بصورة فوق الوصف.

أما د. أبوزيد راجح رئيس لجنة الإسكان بالمجالس القومية المتخصصة فيرى أن أى قرار غير مدروس سيؤدى إلى عدم وجود الإسكان الشعبى من الأساس، فالمفترض إذا أردت زيادة أية رسوم

أن تصدها بحسب الحى المراد البناء فيه، فالشخص الذى سيبنى فيلا تكلفتها تقارب المليون جنيه لن يجد أزمة إذا دفع ٣٠ ألف جنيه فى رخصة، أما من سيشعر بها فهو من يبحث عن الإسكان الشعبى الذى يناسب الفقراء ومحدودى الدخل.

ويشدد د. محمد عبد الباقى إبراهيم أستاذ مساعد الهندسة المعمارية ومدير مركز الدراسات التخطيطية على أن أى قرار قبل صدوره لابد من عرضه أولاً على المختصين بدءاً من المراكز البحثية ونقابة المهندسين وأقسام كليات الهندسة بالجامعات لاستطلاع آرائهم حول تأثير هذه القرارات.. إلا أن مشكلتنا فى مصر هى أننا نعلم على أهل الثقة وليس الخبرة الذين يطيعون الأوامر وينفذونها كما جاءت فأى منصف سيجد أن أزمة الإسكان فى مصر تحتاج لحلها إلى عوامل جذب للاستيطان البشرى بتنمية المدن الصحراوية البعيدة عن العمران.

لذلك فزيادة الرسوم قد تكون مقبولة إذا طبقتها فى المناطق المميزة (جاردن سيتى - الزمالك - المعادى) وغيرها من الأماكن التى يتعدى سعر متر الشقة فيها ٢٠٠٠

جنيه كذلك لابد من إيجاد حل لمشاكل الفساد المنتشرة فى أجهزة الحكم المحلى خاصة الأجهزة العاملة فى استخراج التراخيص وتقدير الرسوم والمخالفات فهذه الأماكن يكثر فيها الفساد الإدارى وتلك الزيادة المطروحة ستغرى ذوى النفوس الضعيفة بالحصول على مكاسب غير شرعية أكثر من المكاسب التى سنحصل عليها من الرسوم التى نحصل عليها من الملتزمين.

يضيف د. عبد الباقى أن مصر تفتقر إلى وجود نظام وآلية لتقييم وتنفيذ قراراتها حتى يمكن تقيومها فيما بعد من خلال الملاحظات التى ستظهر عند تطبيق تلك القرارات - إلا أن الذى يحصل حالياً أن الحكومة ممثلة فى (وزارة الإسكان)

تحولت إلى جهاز جبابة لميزانية الدولة بهدف زيادة الموارد ولم تأخذ فى الاعتبار أن لدينا أزمة سكن وبخلاف منخفضاً ومحدوداً.

لذلك فأى تعديل فى السعر لابد أن يكون للإسكان الفاخر وليس الشعبى الذى زادت تكلفته حالياً وأصبحت تتراوح ما بين ٦٠٠ و٨٠٠ جنيه مع السعر الحالى للترخيص ويعد هذه الزيادة ستتعدى الآلاف.

ما يقوله الخبراء رصده بعض المواطنين الذين وصفوا هذه الزيادة بأنها «خراب بيوت» كما يقول مصطفى محمد مرسى مشرف معمارى والذى يقول: لقد بدأنا نلتقط أنفاسنا بعد الزيادة الرهيبة فى سعر الحديد التى وصلت منذ شهر إلى ما يقارب الـ ٤٠٠٠ جنيه وعندما نزل سعر الحديد زاد سعر الاسمنت والرمل والطوب حتى انهارت الشركات، لقد اضطرت الشركة التى أعمل بها إلى تخفيض العمالة بها، لأن الطلبات التى تاتى لها لتنفيذ الإنشاءات لم تعد تتعدى طلبين أو ثلاثة فى العام لعمارة أو اثنتين.

ويضيف عادل يوسف أبنى منزلاً لأولادى اشتريته بتحويشة العمر ليفاته بحسب التراخيص الذى طلبته (أرضى ودورين) وبحسب التكلفة من الحفر والأساسات وحدها تتعدى الـ ١٠٠ ألف جنيه وفوجئت بزيادة رسوم التراخيص وهو ما يعنى أن البسيت كله عند البناء سيتعدى المليون جنيه، لذلك قررت عدم الاستكمال وبيع الأرض.

نفس الكلام رده كثيرون رفضوا أية رسوم زائدة خاصة أن الحكومة على حد قولهم: «لا تقدر إلا على الفقير الذى سيدفع دم قلبه ولن يحصل على شقة للسهر له أو لأولاده».